



Relazione - Area ex IVEM SRL

Proposta progettuale

- L'area ex IVEM, occupata fino a pochi anni fa da varie attività artigianali, dopo aver ospitato per molti anni una azienda che produceva materiale elettrico, è stata demolita a cura della proprietà per essere trasformata ed utilizzata a funzioni residenziali.
- L'Amministrazione Comunale ha richiesto la creazione di una nuova viabilità di accesso, con la creazione di una nuova rotatoria che da C.So S. Felice consente un nuovo asse stradale verso l'area dell'ex Psichiatrico.
- L'area fondiaria è stata utilizzata, ai fini residenziali, realizzando quattro volumi, di cui uno, quello prospiciente Corso S. Felice, sarà a destinazione commerciale e /o direzionale, per un totale di MC 6.000 di commerciale e direzionale. La residenza occupa MC 24.000 su tre volumi distinti che fanno parte di un unicum per soluzioni progettuali e relazioni viarie interne. Infatti non ci sono auto, che sono tutte interrato, quelle private, e il lotto edificabile risulta interessato dai soli pedoni!
- Gli edifici saranno tutti in classe A e pertanto si useranno materiali e sistemi costruttivi atti al contenimento e risparmio energetico.
- L'area risulta essere una prima fase di riconversione di presenze obsolete che si erano stratificate negli anni ai margini del Centro Storico della città. L'intervento edilizio serve a migliorare e risolvere un degrado urbano e sociale che rischia di soffocare progressivamente la città.



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paisaggisti e
Architetti

**SERGIO
CARTA**
n° 265

SCHEMA DI ACCORDO EX ART. 6 L.R. 11/04

tra

IL COMUNE DI VICENZA

e

Alberto Beltrame - liquidatore della I.V.E.M. s.r.l. in liquidazione

Il sottoscritto Achille Variati, nato a Vicenza il 19/1/1953, domiciliato per la carica in Vicenza, presso la sede comunale, che interviene ed agisce in rappresentanza del Comune di Vicenza (codice fiscale e partita I.V.A. 00516890241) nella sua qualità di Sindaco, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Vicenza, giusta deliberazione del Consiglio comunale n. del, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

Il Signor Alberto Beltrame in qualità di liquidatore della IVEM s.r.l. con sede in Vicenza – Contrà San Marco 37 – 36100 Vicenza, di qui in avanti indicata anche come "la Ditta", dall'altra parte;

PREMESSO

- che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n° 84 dell'11 dicembre 2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, di qui in avanti denominato "PAT", ai sensi dell'Art. 15 della LR 11/04;
- che il PAT, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.84 dell'11 dicembre 2009, in data 26 agosto 2010 è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 LR 11/04;
- che la Giunta Regionale con Deliberazione n. 2558 del 2 novembre 2010 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della LR 11/04 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza di cui alla Conferenza dei Servizi del 26 agosto 2010;
- che in data 15 dicembre 2010 il PAT del Comune è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n° 88 del 30 novembre 2010 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Regionale;
- che il PAT è strutturato come piano orientato e finalizzato alla costruzione della Città Pubblica e come strumento per integrare e coordinare le risorse private negli investimenti necessari per conseguire quell'obiettivo insieme a quelli di natura privatistica;

- che a tal fine nel PAT sono state indicate le cosiddette Azioni di riqualificazione e riconversione, recependo le intese preliminari presentate da soggetti privati ritenendole compatibili e sinergiche al perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse;
- che dette azioni sono disciplinate dall'art. 25 delle NTA che prevede che dette azioni siano oggetto di apposita proposta di convenzione per l'inserimento nel Piano degli Interventi (di seguito "PI");
- che tra le azioni di cui sopra è stata inclusa l'intesa preliminare presentata dalla Ditta in data 13/01/2010 e acquisita al P.G. n. 2002;¹
- che con atto del Consiglio Comunale P.G. n. 51501 del 25 luglio 2011 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
- che a seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco, e in linea con l'atto, la Ditta ha presentato in data 02.11.2011 acquisita al P.G. n. 73.706 una proposta di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune.
- che, come previsto nel PAT la Ditta e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati prevede quanto segue:
Realizzazione su un'area territoriale di mq. 8.000, di un intervento edilizio destinato ad ospitare residenti ed una o più attività commerciali. In particolare si realizzeranno circa 30.000 mc. di cui mc. 24.000 residenziali privati, mc. 3.000 commerciali e mc. 3.000 direzionali.
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in:
 - 1) Realizzazione, con cessione di area, per una strada di collegamento tra corso S. Felice e la futura area di riqualificazione dell'ex psichiatrico. Realizzazione di una rotatoria tra corso S. Felice e la futura strada di collegamento di cui sopra;
- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che la Ditta si è fatta carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;²
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi.

¹ Nei casi in cui il PAT ha recepito intese preliminari presentate da privati. Negli altri casi dovrà essere descritto l'interesse pubblico e dimostrata la compatibilità con il PAT

² Nel caso per esempio di vincoli, fasce di rispetto, particolari condizioni ambientali.

VISTI

- la LR 11/04, che attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l'art. 6 della LR 11/04, che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede.

DATO ATTO CHE

1. La Ditta IVEM s.r.l. è proprietaria piena ed esclusiva degli immobili – di qui in avanti indicati come “Immobili” - siti in Comune di Vicenza aventi una superficie catastale complessiva di circa 8.000 mq e identificata catastalmente al foglio n. 46, mapp. 180.
2. che per i suddetti Immobili il PAT prevede quanto segue:
AD8 – Ambito con assetto delineato – art. 25;
3. che la proposta presentata dalla Ditta contiene quanto segue:
 - a) indicazione e dati individuativi della Ditta e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
 - b) individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PAT in scala 1:10.000, su PRG/PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000;
 - c) documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa;
 - d) rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi;
 - e) relazione tecnica contenente:
 - l'analisi della pianificazione comunale con particolare riferimento al PAT e ad eventuali piani di settore;
 - la descrizione urbanistica ed edilizia esistente e dell'intervento di progetto con la contestualizzazione con l'immediato intorno e con il contesto territoriale e il quadro degli interventi in corso e pianificati nell'area dove si inserisce;
 - la tabella dei dati di progetto (superficie territoriale, superficie utile, superficie coperta, altezze, destinazioni, ecc.);
 - la sintesi dello studio di impatto sulla mobilità nei casi previsti dal regolamento viario (intesa come insieme di tutte le componenti: traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone) di cui al successivo punto n), riportante l'analisi dell'esistente, il traffico

- aggiuntivo indotto dall'insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, nonché le correlazione tra l'analisi sulla mobilità e le scelte urbanistiche effettuate;
- lo stato delle eventuali procedure di bonifica in corso;
 - la sintesi dello studio di compatibilità idraulica, con relativa indicazione di eventuali interventi compensativi;
 - i costi di realizzazione degli interventi (demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, realizzazione degli edifici, valori delle aree in caso di cessioni o trasferimenti di proprietà) distinti tra pubblici e privati valutati sulla base del prezzario approvato ed aggiornato periodicamente dalla Regione Veneto ai sensi dell'art. 12, comma 2 della LR 27/2003;
 - la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. Il quadro darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune;
- f) schema di assetto generale (*masterplan*) al fine di mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta, l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale;
- g) planimetria e profili quotati contenenti la dimostrazione del rispetto delle distanze (da strade, edifici, confini, aree pubbliche) estesa anche fuori ambito;
- h) principali profili longitudinali e trasversali degli interventi previsti;
- i) sintesi delle principali caratteristiche infrastrutturali (strade, parcheggi, aree verdi, sottoservizi);
- j) ove necessario progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con viste aree di inserimento ambientale;
- l) studio di impatto sul sistema della mobilità nei casi previsti dal regolamento viario (inteso come insieme delle diverse componenti: traffico privato (auto, moto, veicoli leggeri, merci), trasporto pubblico (autobus urbano ed extraurbano e treno, se necessario), bicicletta, pedone, che si articola nei seguenti punti:
- rappresentazione dello stato di fatto dell'offerta di mobilità nel settore interessato dall'intervento (rete stradale, sosta, linee di trasporto pubblico comprensiva di fermate, rete ciclabile e pedonale), e rappresentazione dei flussi di traffico esistenti nella viabilità principale nei momenti più significativi della giornata; la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
 - valutazione d'impatto: stima della domanda di mobilità generata e attratta dall'insediamento per tutti i tipi di destinazione urbanistica, definizione dell'ambito di influenza dell'insediamento sul sistema della mobilità, valutazione degli effetti qualitativi e

- quantitativi sulla mobilità, valutazione funzionale degli effetti (flussi/capacità, analisi delle intersezioni, simulazioni mediante modelli statici e dinamici, nei casi più rilevanti); la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
- proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità: eventuale descrizione delle alternative di progetto; descrizione del funzionamento interno all'ambito dell'insediamento dal punto di vista della mobilità e del funzionamento esterno all'ambito (almeno nei riguardi della viabilità principale), rappresentazione della nuova offerta di mobilità proposta in tutte le sue componenti e verifiche funzionali per la dimostrazione della sua capacità di assorbire il traffico indotto, anche mediante l'ausilio di modelli di simulazione (statici o dinamici); la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
- m) valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006, e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;
- n) elaborato con l'indicazione delle aree oggetto di eventuale trasferimento di proprietà: planimetria e dimostrazione aree;
4. che nella fase successiva, in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, la ditta si impegna:
- a) a presentare:
- l'indagine geologica dell'area, completa di prove penetrometriche per verificare le caratteristiche idrauliche e geotecniche;
 - il prontuario di mitigazione ambientale contenente:
 - relazione di fattibilità relativa al ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
 - relazione contenente le prescrizioni sulla progettazione degli involucri edilizi, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento;
 - una breve analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito.
 - la documentazione o previsione di impatto acustico, nei casi previsti dall'art. 8, commi 2 e 4, della L. 447/95;
 - la valutazione previsionale del clima acustico, nei casi previsti dall'art. 8, comma 3, della L. 447/95;
 - i progetti esecutivi in conformità alle direttive dei competenti uffici e gestori delle infrastrutture e delle reti .

- b) a uniformarsi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a quanto stabilito dal codice dei contratti;
5. che l'esatta definizione delle opere e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate sarà rimessa a una fase successiva, in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, una volta eseguiti gli approfondimenti di dettaglio, nel rispetto della normativa in materia di LL.PP. per quanto applicabile;
6. che le Parti danno atto che in sede di approvazione del PI l'accordo mantiene la sua validità nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni, anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge, sulle modalità attuative senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali.

CONSIDERATO INOLTRE

- che il Comune ritiene che la proposta della Ditta rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto:
 - a) dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT in quanto si realizza un recupero funzionale dell'area privilegiando la residenza così da riqualificare un ambito urbano della città;
 - b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi.
 - c) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di un sito stradale con relativa realizzazione stradale per circa mq. 552 e la realizzazione di una rotatoria, per un valore economico significativo, oltre a parcheggi pubblici per 956 mq.
- che il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art. 2 – Finalità

Le Parti si impegnano con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

- a) la Ditta si impegna:
 - a realizzare e a cedere le seguenti opere di urbanizzazione:

- strada di collegamento tra Corso S. Felice e l'area dell'ex psichiatrico per una lunghezza di circa 85 mt. oltre ad una rotatoria di diametro di mt. 30;
- alla realizzazione di mq 956 di parcheggi pubblici meglio identificate negli allegati TAV.1 ;
- a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere sono stimati in 150 gg a partire dal rilascio del permesso di costruire delle stesse;
- a realizzare secondo le direttive del Comune e cedere in proprietà al Comune l'area meglio identificato negli allegati TAV.1 ;
- che i costi di esercizio delle opere ad uso pubblico sono così ripartiti:
a carico del privato la realizzazione di rotatoria e nuova viabilità ;
- che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui al punto 5 delle premesse sono a carico della Ditta e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo.
- a realizzare fabbricati residenziali in classe energetica A e di perseguire obiettivi di risparmio energetico degli edifici e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

b) il Comune si impegna:

- a recepire nella proposta di PI i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla Proponente;

Art. 3 – Obiettivi

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente accordo sono i seguenti:

a) La Ditta:

Riqualifica un'area precedentemente ad uso produttivo, e realizza una destinazione mista commerciale/direzionale/residenziale che il P.R.G. obbligava attraverso un PUA con cubatura di circa MC 20.000 (indice 2,5 MC/Mq) mentre la Ditta intende realizzare una cubatura di MC 30.000 (8.000 MC in meno dell'esistente demolito) di cui MC 24.000 di residenze e MC 3.000 commerciali e MC 3.000 direzionali.

b) Il Comune

Ottiene la realizzazione di una strada di collegamento, una rotatoria e una nuova viabilità verso l'area di sviluppo dell'ex Psichiatrico che poi si collegherà con la futura area di trasformazione dove sorgerà il Centro Civico.

Art. 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa

Entro 150 gg dall'entrata in vigore del PI la Ditta si impegna a sottoscrivere la convenzione attuativa secondo lo schema allegato al PI .

Art. 5 – Bonifiche dei suoli e degli immobili

La Ditta si impegna a eseguire a propria cura e spese le opere delle eventuali bonifiche ambientali, al fine di rendere compatibile la destinazione d'uso dell'area in oggetto con la qualità dei suoli e delle acque oggetto di indagine ambientale, in conformità al progetto che verrà approvato con atto del Direttore del Settore Ambiente, Tutela del Territorio e Igiene a seguito della Conferenza di Servizi.

Il relativo piano delle bonifiche costituisce integrazione alla convenzione attuativa di cui al precedente articolo.

Art. 6 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di rilascio del permesso di costruire.

Entrambi i casi saranno subordinati alla stipula, a cura e spese della Ditta, tra il Comune e la Ditta, della convenzione attuativa di cui all'art.4, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

In sede di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

Art. 7 - Validità dell'accordo

La validità del presente accordo cessa in caso di mancato inserimento nel PI dei contenuti previsionali urbanistici entro il termine di mesi 12 dalla sottoscrizione.

Detti contenuti si intendono inseriti nel PI all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

Art. 8 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 come modificata dalla L. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 9 - Obbligazioni di carattere generale

La Ditta assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora alla Ditta dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 10 - Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs 2.7.2010 n. 104 allegato 1 art.7.

Si allegano:

Vicenza, 05/06/2012

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per il Comune

Il Sindaco

per la Ditta

Sig. Alberto Beltrame

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alberto Beltrame", written over a light grey rectangular background.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

X	Documentazione con l'indicazione e i dati individuativi della Ditta e la dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta
X	Individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PAT in scala 1:10.000, su PRG/PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000
X	Documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa
X	Rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti
X	Relazione tecnica con i contenuti di cui al punto 4 lettera e) della premessa dello schema di accordo
X	Schema di assetto generale (<i>masterplan</i>) al fine di mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta, l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale
	Planimetria e profili quotati contenenti la dimostrazione del rispetto delle distanze (da strade, edifici, confini, aree pubbliche) estesa anche fuori ambito
	Profilo del terreno ante e post operam
	Principali profili longitudinali e trasversali degli interventi previsti
	Descrizione sommaria degli spazi scoperti sia pubblici che privati
	Sintesi delle principali caratteristiche infrastrutturali (strade, parcheggi, aree verdi, sottoservizi)
X	Ove necessario progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con viste aree di inserimento ambientale
	Elaborato a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali
	Indagine preliminare di caratterizzazione delle aree (matrici suolo e acqua) nel caso di siti potenzialmente inquinati (ad esempio sede di attività artigianali-industriali-commerciali, presenza di cisterne interrato ecc.) per verificare la situazione esistente e l'eventuale necessità di presentazione del piano di bonifica prima dell'attuazione degli interventi
X	Studio di impatto sul sistema della mobilità nei casi previsti dal regolamento viario
	Valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 3173 del 10 ottobre 2006 (o dichiarazione di non incidenza)
X	Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006 e successive modifiche o integrazioni
	Eventuale elaborato con l'indicazione delle aree oggetto di trasferimento di proprietà: planimetria e dimostrazione aree

	Cronoprogramma contenente: i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati (in ogni caso da attuare nei 5 anni di validità del PI)
	Pareri acquisiti:
	Altro:

Barrare con una X la documentazione prodotta



Valutazione Economica dell'Accordo – Pubblico – Privato per il Comune di Vicenza.

Area IVEM SRL

C.so San Felice

p. IVEM SRL

Dott. Alberto Beltrame

Il Tecnico incaricato
dalla proprietà IVEM SRL

Arch. Sergio Carta



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paisaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**SERGIO
CARTA**
n° 265



Valutazione di mercato ante accordo

A) Condizioni di diritto

1) Destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico vigente: P.R.G. -

P.A.T. – P.R.G./P.I.

- L'Area IVEM, nel P.R.G. vigente, fa parte del comparto urbanistico definito all'art. 42 delle N.T.A. come P.P.5 – (SS. Felice e Fortunato).

La norma stabilisce un volume complessivo di MC 347.680, con altezza max di 22 mt. (escluse le sedi pubbliche).

La destinazione d'uso è suddivisa in percentuale con 70% di residenziale e 30% con destinazione d'uso commerciale e/o direzionale.

- il P.A.T. approvato definisce l'area all'art. 25 – Azioni di riqualificazione e riconversione (D) - con AD N°8 – dove s'individuano le realizzazioni di insediamenti commerciali e direzionali e la realizzazione di parcheggi d'uso pubblico.

Demandando alla stesura del P.I. l'adeguamento delle necessarie misure e discipline.

2) Sistema dei vincoli determinanti dalla pianificazione locale.

Il maggiore vincolo è che per poter realizzare l'intervento edilizio si rende necessario attuarlo tramite uno strumento urbanistico attuativo che necessariamente, vista l'ampiezza dell'area interessata soprattutto di proprietà pubblica (Provincia di Vicenza – F.T.V. – Comune di Vicenza ed Ulss) oltre 11 ettari, ci obbligava ad un percorso tortuoso, considerando che realizzare un piano attuativo con una forte presenza pubblica (oltre 80%) non è agevole né temporalmente veloce.

Pertanto la possibilità di staccarsi dall'ampia area ex P.P.5 ci consentirebbe di poter realizzare direttamente in accordo con il Comune di Vicenza un intervento edilizio commisurato all'area e alla sua vocazione.

B) Caratteristiche di fatto

1) Localizzazione ed accessibilità

La localizzazione dell'area, in zona centrale, lungo C.so San Felice, consente di valutare l'area positivamente sia per il contesto urbano e sia per la sua fruibilità viaria e pedonale, affacciandosi su un'asse di penetrazione al Centro Storico proveniente da ovest.



2) Dimensione e destinazioni d'uso

La superficie dell'area (territoriale) risulta di mq 7793 e le attuali destinazioni d'uso previste dal P.R.G. davano il 70% a residenza e il 30% commerciale/direzionale.

La volumetria viene indicata complessivamente all'interno del P.P.5 in totale MC 347.680, di cui occorre considerare la realizzazione di attrezzature pubbliche (Università, sede delle Poste, Centro Intermodale).

La norma del P.R.G. dall'83 dava un indice di 2,5 MC/Mq che avrebbe consentito una cubatura max di MC 19.482,50.

3) Grado di urbanizzazione del contesto

Si ritiene un grado elevato di urbanizzazione del contesto all'area oggetto del presente accordo. La presenza di attrezzature pubbliche nelle vicinanze, a confine, scolastiche superiori e sanitarie, oltre alla presenza di numerosi esercizi commerciali consentono di definire ottimo il grado di urbanizzazione dell'area.

Valutazione di mercato post accordo

1) Le destinazioni d'uso previste

Considerando che la volumetria esistente, ante demolizione era di MC 38.042, l'attuale proposta si riduce a MC 30.000 di cui MC 24.000 (80%) a destinazione residenziale e MC 6.000 a destinazione commerciale e o direzionale.

2) Localizzazione dell'area

L'attuale localizzazione dell'area, come già rilevato, è in zona centrale, lungo l'asse di accesso al centro storico, da ovest.

3) Le caratteristiche generali dell'intervento proposto

Il progetto individua una volumetria di 30.000 MC di cui MC 24.000 a residenza e MC 6.000 commerciali e direzionali.

In particolare si realizza lungo S. Felice un edificio di altezza di mt. 10.00 (su due piani) avente destinazione commerciale al piano terra e direzionale al piano primo. Questo edificio funge da filtro verso l'interno dell'area la cui destinazione è totalmente residenziale. Inoltre si dovrà realizzare una rotonda con diametro di 30 mt. che dovrà inserire una futura viabilità di accesso verso le aree della Provincia e Ulss che vanno a collegarsi al futuro centro civico di Via Torino.



Le caratteristiche tipologiche dei fabbricati residenziali saranno a torre su 6 piani fuori terra con altezze max di mt. 18.50.

Tutta l'area fondiaria residenziale sarà solamente per pedoni, mentre le auto saranno nei piani interrati.

L'indirizzo di realizzare una residenza di qualità con materiali quali legno, vetro, acciaio e rivestimenti in pietra, porta necessariamente a edifici con risparmi energetici sia per il fabbricato, sia per l'intera area.

4) Superfici previste per le varie destinazioni

- Destinazione commerciale mq 420 di S.U.
- Destinazione direzionale mq 420 di S.U.
- Destinazione residenziale mq 8000 di S.U.

La Determinazione del Plusvalore e la sua ripartizione

L'individuazione dei beni o servizi da destinare alla collettività, interessa nel nostro caso la realizzazione e cessione di opere di interesse collettivo:

- una rotatoria da realizzare con diametro di mt. 30 e una viabilità a doppio senso da realizzare della lunghezza di circa mt. 85 e carreggiata di mt 3.50 ciascuna oltre a marciapiedi e pista ciclabile.

Determinazione del Valore di mercato ante - accordo

Tipologia del bene oggetto dell'accordo:

- Area edificabile e dimessa e degradata

Sup. territoriale Mq 7793

- Dati identificativi del bene oggetto di accordo

Quartiere e Via: Corso San Felice e Fortunato

Catasto Terreni: Foglio 46 particella 180

- Urbanistica

Zto: Ambito soggetto a P.P. art. 42 N.T.A.

Tabella di valutazione per un'area dimessa

Sup. territoriale MQ 7793

Superfici esistenti prima della demolizione come da richiesta – permesso di costruire

N. 491/07 U.T. – N.P.G. 9198/07



A destinazione produttiva	Mq	5958,85
Volume produttivo	MC	38311,81
A destinazione commerciale	Mq	167,71
Volume commerciale	MC	534,37
Totale superficie lorda	Mq	6126,56
Totale Volume	MC	38846,18
Durata totale iniziativa anni 10		

Ricavi di vendita attesi

Nel caso di realizzazione del P.U.A. la volumetria ammissibile sarebbe stata di MC 19.482,50 di cui 70% residenziale pari a MC 13.637,75 e MC 5.844,75 di commerciale e/o direzionale.

Ricavi di vendita attesi

- residenziale	euro/mq	2100,00
- direzionale	euro/mq	2000,00
- commerciale	euro/mq	2300,00

Costo di costruzione edifici

- residenziale	euro/mq	1100,00
- direzionale	euro/mq	1100,00
- commerciale	euro/mq	1200,00

Costo particolare a carico del privato

Costo di bonifica dell'area ipotizzata in € 400.000,00

Determinazione del Valore di mercato post - accordo

Sup. territoriale Mq 7793

Sup. fondiaria Mq 7793

Indice di edificabilità territoriale MC/Mq 3,85

Sup. edificabile Mq 8840



Mix funzionali possibili

- residenziale	90,50%	Sup. 8000 mq
- direzionale	4,75%	Sup. 420 mq
- commerciale	4,75%	Sup. 420 mq
Totale		Sup. 8840 mq

Durata totale iniziativa: anni 5

Ricavi di vendita attesi €/mq

- residenziale	euro/mq	2100,00
- direzionale	euro/mq	2000,00
- commerciale	euro/mq	2300,00

Costo di costruzione

- residenziale	euro/mq	1100,00
- direzionale	euro/mq	1100,00
- commerciale	euro/mq	1200,00

Costi particolari a carico del privato

Costi di bonifica preventivati € 400.000,00

Valore unitario di mercato post bonifica €/mq 650

Valore di mercato totale dell'area sup. terr. € 5.065.450,00

Determinazione del plusvalore e la sua ripartizione

- **valore di mercato ante accordo**
- **aree edificabili e aree dimesse e degradate**
- **realizzazione di MC 19.482 (70% residenza – 30% comm- direzionale)**

Partendo dalla formulazione :

Vt = R-C

analizziamo i costi per la realizzazione (diretti - indiretti) :

C.id - costo di idoneizzazione: bonifica € 400.000,00

C.C.- costo di costruzione

Residenza mq 4.500 X €/mq 1100 = € 4.950.000,00



Commerciale mq 1.600 X €/mq 1200 = € 1.920.000,00
Interrato mq 3.500 X €/mq 700 = € 2.450.000,00
Totale = € 9.320.000,00

S.t. - Spese Tecniche

Progettazione e Direzione Lavori (oltre a calcoli strutturali, accatastamenti, progettazione impianti ecc.)

Quantificate 8%..... = € 745.600,00

O.C. – Oneri di urbanizzazione primaria:

Residenza MC 13.637 X €/MC 7,49 = € 102.141,13

Commercio Mq 1.600 X €/MC 22,32 = € 35.712,00

..... – Oneri di urbanizzazione secondaria:

Residenza MC 13.637 X €/MC 10,89 = € 148.506,93

Commercio Mq 1600 X €/MC 15,16 = € 24.256,00

..... – Contributo sul costo di costruzione

Residenza = € 200.000,00

Commercio (10% sul costo di costruzione) = € 152.000,00

(€ 1600 X € 950)

Totale = € 662.616,06

I – Imprevisti

Vengono valutati con percentuale del

5% sull'investimento totale

(662.616,06 + 745.600,00 + 9.320.000,00 + 400.000,00)

valutato in € 11.128.216,00..... = € 556.410,80

O.N. – Oneri finanziari:

valutati sul 4,5% sull'investimento di

€ 11.128.216,00..... = € 500.769,72



U – Utile del soggetto promotore dell'iniziativa immobiliare
valutato nel 12% dell'operazione = € 1.462.320,00

S.C. – Spese di commercializzazione:

valutazione nel 1,5% del venduto = € 221.700,00

Totale costo = € 13.869.416,58

Arrotondato = € 13.870.000,00

Ricavi generati dalla vendita dei beni

Residenza Mq 4.500 X €/mq 2.100..... = € 9.450.000,00

Commercio Mq 1600 X €/mq 2.300..... = € 3.680.000,00

Interrato Mq 3500 X €/p.a 15.000.... = € 1.650.000,00

pari a circa N°110 posti auto

Totale = € 14.780.000,00

Vt = R - C

Vt = 14.780.000,00 – 13.870.000,00 = € 910.000,00

Determinazione del valore di mercato post accordo

Considerando l'edificazione di MC 3000 circa 10.000 in più previsti dall'attuale strumento urbanistico generale PRG, e il differente mix delle destinazioni d'uso tra residenziale e commerciale e direzionale, aumentano i costi di costruzione e, di conseguenza, si spera anche i ricavi.

C.id. – Costo di idoneizzazione:

bonifica dell'area_ previsione..... = € 400.000,00

C.C.- costo di costruzione

Residenza mq 8.000 X €/mq 1.100 = € 8.800.000,00

Commerciale mq 420 X €/mq 1.200 = € 504.000,00

Direzionale mq 420 X €/mq 1.100 = € 462.000,00

Totale = € 9.766.000,00

Interrato mq 3.500 X €/mq 700 = € 2.450.000,00

Totale = € 12.216.000,00



S.t. - Spese Tecniche di Progettazione e Direzione Lavori

Quantificato in una percentuale dell'8% (per tutte le competenze tecniche sino all'abitabilità)
sul costo di costruzione

..... = € 977.280,00

O.C. – Oneri di urbanizzazione primaria- secondaria e contributo sul costo di costruzione

1° oneri urb. primarie

Residenza MC 24000 X €/MC 5,25= € 126.000,00

Commercio Mq 420 X €/Mq 11,11= € 4.666,20

Direzionale Mq 420 X €/mq 14,44 = € 6.064,80

2° oneri urb. secondarie

Residenza MC 24000 X €/MC 10,89= € 261.360,00

Commercio Mq 420 X €/Mq 15,16= € 6.367,20

Direzionale Mq 420 X €/mq 19,71 = € 8.278,20

..... – Contributo sul costo di costruzione

Residenza= € 288.000,00

Commercio (mq 420 X €/mq 950 X 10%)= € 39.900,00

Direzionale (mq 420 X €/mq 950 X 10%)= € 39.900,00

Totale oneri più contributo= € 780.536,40

I – Imprevisti

Valutati al 5% sull'investimento calcolato in € 14.373.816,40

(€ 400.000,00 + 12.216.000,00 + 977.280,00 + 780.536,40)

.....= € 718.690,82

Oneri finanziari

Calcolati al 4,5% sull'investimento di € 14.373.816,40

.....= € 646.821,74



U – Utile del soggetto promotore dell'iniziativa immobiliare

valutato al 12% sull'investimento calcolato al lordo degli oneri finanziari

(14.373.816,40 + 646.821,74) = € 15.020.638,14

..... = € 1.802.477,00

S.C. – Spese di commercializzazione e marketing dell'iniziativa

Valutate nella percentuale dell' 1,5% del prodotto

venduto calcolato in € = € 303.840,00

Totale costi.....=€ 17.845.646,00

Ricavi generati dalla vendita dei beni

Residenza Mq 8.000 X €/mq 2.100,00 = € 16.800.000,00

Commercio Mq 420 X €/Mq 2.300,00 = € 966.000,00

Direzionale Mq 420 X €/Mq 2.000,00 = € 840.000,00

Interrato 110 posti auto X €/mq 15.000,00 = € 1.650.000,00

ciascuno

Totale ricavi..... = € 20.256.000,00

$$Vt = R - C$$

Vt = 20.256.000,00 – 17.845.646,00..... = € 2.410.354,00

Determinazione del valore economico del beneficio pubblico

Valutazione economica

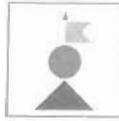
Cessione area

Valutazione economica

Valore di mercato area ceduta al Comune – essendo area edificabile – si assume il valore di

€/mq 14,87

Mq 552 X € 14,87 = € 8.208,24



Costi previsti

- Costo di costruzione della rotatoria

con sottoservizi..... = € 450.000,00

- Costo di costruzione della viabilità di collegamento dalla rotatoria verso l'area di S. Felice
ml 87, doppia corsia con carreggiata larga ml. 3.50 con relativa cordona di separazione,
marciapiedi ambo lati di ml. 1,50

Totale mq di costruzione con relativi sottoservizi = mq 1175,00

Costo complessivo € 210.000,00

Spese tecniche 8% - esclusa IVA € 52.000,00

Imprevisti 5% € 33.000,00

Totale costi € 745.000,00

Valutazione del plusvalore

Considerando il punteggio calcolato come da delibera di G.M. del 14/12/2011 si calcola:

- localizzazione: 4 – tessuto consolidato
- dimensione: 2 – sup. 7793
- funzioni: 3 – prevalente residenza
- sostenibilità: 0 – superficie a verde inferiore al 20%

Totale punti 9

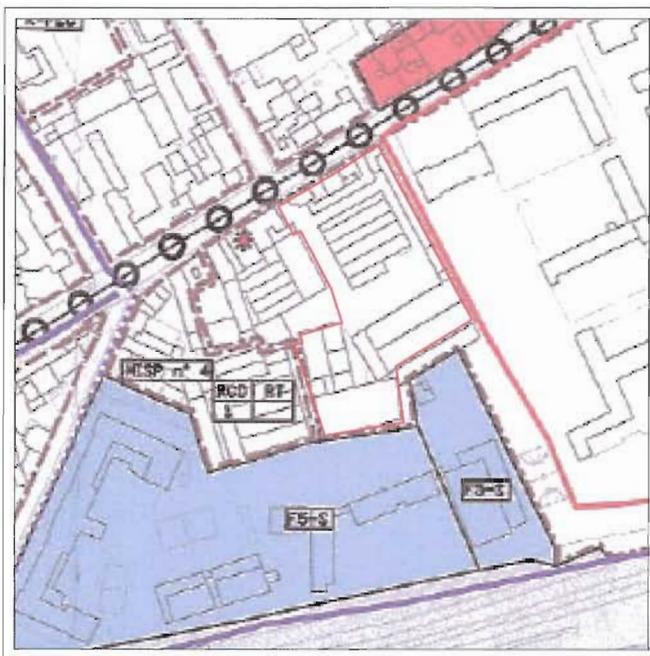
La proposta/richiesta viene classificata di significativa rilevanza urbana cui corrisponderà una perequazione a favore del Comune non inferiore al 40%.

Arch. Sergio Carta

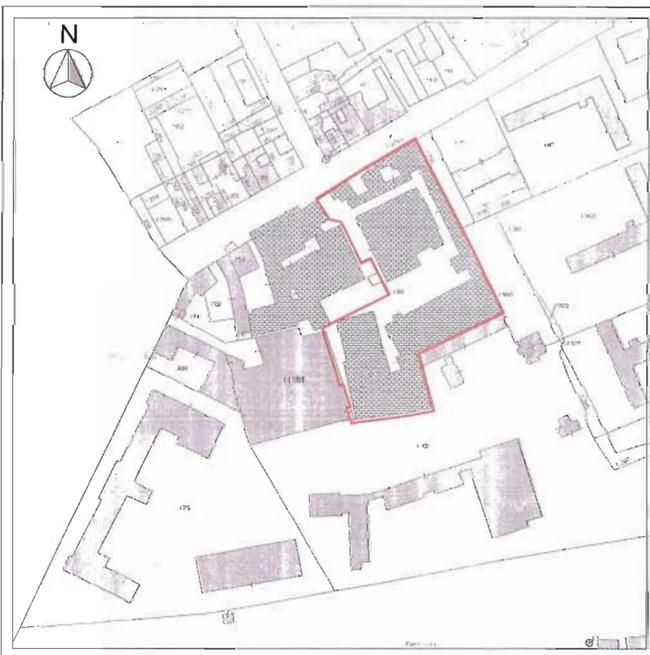


Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

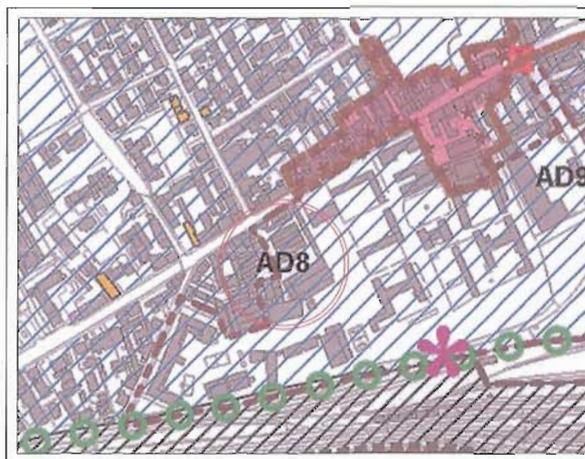
**SERGIO
CARTA**
n° 265



ESTRATTO P.R.G. scala 1:2000



ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000
Foglio 46
Mappale : 180



ESTRATTO P.A.T. Tav.4 scala 1:5000



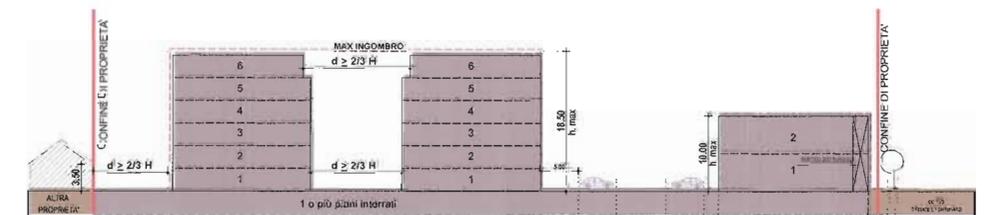
ORTOFOTO scala 1:2000

PLANIVOLUMETRICO scala 1:500 (con distanza tra gli edifici calcolata 2/3 H dell'edificio con altezza maggiore e distanza dai confini di proprietà calcolata 1/3 H)
NOTA : La sagoma degli edifici è indicativa



DATI

	STATO DI FATTO
- VOLUME ESISTENTE	mc. 38.000,00
	PROGETTO
VOLUME	
Destinazione commerciale (lotto A)	mc. 3.000,00
Destinazione direzionale (lotto A)	mc. 3.000,00
Destinazione residenziale (lotti B,C,D)	mc. 24.000,00
TOT. VOLUME	mc. 30.000,00
SUPERFICIE UTILE	
Destinazione commerciale (lotto A)	mq. 420,00
Destinazione direzionale (lotto A)	mq. 420,00
Destinazione residenziale (lotti B,C,D)	mq. 8.000,00
TOT. SUP. UTILE	mq. 8.840,00
ALTEZZA MASSIMA	ml. 18,50



SEZIONE A - A

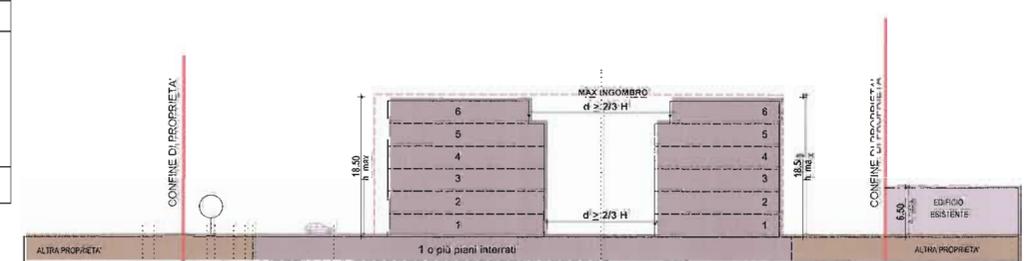
DIMENSIONAMENTO STANDARD URBANIZZAZIONE PRIMARIA di cui all'art.9 N.T.A.

Abitanti potenziali = Resid. mc. 24.000/150 = 160 abitanti

DESTINAZIONE	N.T.A. di P.R.G.		PROGETTO	
	Verde	Parcheggio	Verde	Parcheggio
Destinazione residenziale	160 abit. x 5 mq abit = 800 mq	160 abit. x 3,5 mq abit. = 560mq		
Destinazione commerciale	420 mq x 0,50 mq/mq = 210 mq	verde attrezzato e parcheggio	1.001 mq	mq (426+291+239) = 956 mq
Destinazione direzionale	420 mq x 0,50 mq/mq = 210 mq	verde attrezzato e parcheggio		
TOTALE	1.780 mq		1.967 mq > 1.780 mq	

N.B. Al piano interrato saranno ricavati i parcheggi privati a servizio della residenza previsti dall'art. 10 delle N.T.A di P.R.G. e dalla L. 122/89.

Urbanizzazioni secondarie saranno monetizzate
Residenza - aree per il gioco - sport e parco
abitanti teorici 160 X 10 mq/lab= 1.600 mq
Direzionale - Commerciale - spazi pubblici o per attività collettive
slp mq 840 X 0,5 mq/mq slp = mq 420



SEZIONE B - B

12 Giu. 2012
Pm 41940

Gruppo Progettazione "Habitat"
Arch. Sergio Carta, Roberto Ronda, Osvaldo Tretti
C.trà S.S. Apostoli 51- 36100 VICENZA c.f. e P.IVA 01431280245
tel. 0444/544770 fax 0444/329125 e-mail h.abitat@ovitcom.com - studiohabitat@libero.it

Co.mittente:
I.V.E.M. Industrie Vicentine Elettromeccaniche s.r.l.
Vice Presidente e Consigliere d'Amministrazione Dott. Antonio Beltrame

Progettisti:
ARCH. SERGIO CARTA
ARCH. OSVALDO TRETTI

Progetto: RISTRUTTURAZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO "EX CORTE PELLIZZARI"
SITO IN VIALE S. FELICE NEL COMUNE DI VICENZA

Objetto: INQUADRAMENTO - PLANIVOLUMETRICO - DATI DI PROGETTO - SEZIONI
Tavola n°: 1
Scala: VARIE
Data: GIUGNO 2012

Progetto preliminare Progetto definitivo Progetto esecutivo
Eseguito: pp Controllato: OT Approvato: SU
Cod. arch. AP-1000388-PB122 Pratica 117E

Collaboratore: DD.LL. Impresa: